

Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma

Team: Ruimtelijke ordening en projecten
Auteur: Regiegroep Wonen
Datum: Augustus 2026
Versie: Concept

Nota Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma

Gemeente Steenwijkerland
Augustus 2026

Aan de hand van onderstaande pictogrammen is inzichtelijk gemaakt waar de wijzigingen vandaan komen en vervolgens is beschreven wat er wordt gewijzigd in het Volkshuisvestingsprogramma/

	Taal-stijlfout, actualisatie, kleine/verduidelijkende aanvulling of herschrijving, etc.
	Aanvulling
	Wijziging naar aanleiding van zienswijze

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma	4
BIJLAGE: Begrippenlijst Volkshuisvestingsprogramma	9

Hoofdstuk 1. Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma

	Pagina	Tekst bij ontwerp Volkshuisvestingsprogramma	Voorstel wijziging
		-	Begrippenlijst toevoegen (zie bijlage bij deze nota), om de leesbaarheid van het Volkshuisvestingsprogramma te verbeteren.
	6	Als extra stok achter de deur verplicht het Rijk alle gemeenten om in 2026 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben.	Als extra stok achter de deur verplicht het Rijk alle gemeenten om in <i>vanaf 1 juli 2027</i> een Volkshuisvestingsprogramma te hebben.
	8	Figuur staat 2x Concept-VHP.	1e Concept-VHP vervangen door Ontwerp-VHP, tweede Concept-VHP vervangen door <i>Raadplegen Raad</i>
	9	De wet is nog niet van kracht; het streven is dat dat in 2026 gebeurt.	Zin verwijderen, de wet is inmiddels van kracht.
	9	Voor het ontwikkelen van woningbouwplannen zijn belangrijke uitgangspunten dat:	Verwijderen, heeft overlap met eerste zin op pagina 10
	11	Het coalitieakkoord 'Duurzaam doorbouwen' voor de periode 2022-2026 zet in op versnellen van woningbouw en bouwen van genoeg betaalbare woningen. Er is extra aandacht voor starters en ouderen en voor het vitaal houden van dorpen met passende nieuwbouw. Het akkoord legt ook nadruk op duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen, zodat de woningvoorraad toekomstbestendig wordt. In maart 2026 zijn er gemeenteraadsverkiezingen. De kans is groot dat het nieuwe college deze punten meeneemt als basis voor het nieuwe coalitieakkoord.	<i>Het coalitieakkoord 'Daadkrachtig en Dichtbij' voor de periode 2026 – 2030 zet in op het versnellen van woningbouw en het faciliteren van creatieve woonvormen. En op het bouwen van woningen voor iedereen, van starters tot senioren. Daarbij hoort een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In elke kern waar vraag is, is betaalbare woningbouw het uitgangspunt.</i>
	16	Denk aan starters, doorstromers van huur naar koop en ouderen die kleiner willen wonen. Maar we willen ook kansen vergroten voor kleinere groepen Bouwen voor bovenregionale vraag in Steenwijk in onze gemeente, zoals 'spoedzoekers' (mensen die snel een woning zoeken) of woonwagengewoners.	Denk aan starters, doorstromers van huur naar koop en ouderen die kleiner willen wonen. Maar we willen ook kansen vergroten voor kleinere groepen Bouwen voor bovenregionale vraag in Steenwijk in onze gemeente, zoals 'spoedzoekers' (mensen die snel een woning zoeken) <i>en woonwagengewoners.</i>

	17	Ons <i>nieuwe</i> beleid 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) helpt daarbij en geeft duidelijke randvoorwaarden.	Ons beleid 'Randvoorwaarden toekomst bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) helpt daarbij en geeft duidelijke randvoorwaarden.
	20	In ons Warmteprogramma komt te staan hoe we hiermee doorgaan en verder uitvoering aan geven.	In ons Warmteprogramma <i>staat</i> hoe we hiermee doorgaan en verder uitvoering aan geven.
	24	Daarmee kun je vaak snel meerdere woningen toevoegen,	<i>Met het omvormen van leegstaande gebouwen</i> kun je vaak (<i>snel</i>) meerdere woningen toevoegen
	26	Belemmeringen bij het maken van plannen zijn o.a. stikstof, netcongestie, tekorten aan materiaal en personeel en vertraging door participatie en bezwaar-en beroepsprocedures.	<i>Mogelijke</i> belemmeringen bij het maken van plannen zijn o.a. stikstof, netcongestie, <i>investeringscapaciteit bij corporaties</i> , tekorten aan materiaal en personeel en vertraging door participatie en bezwaar-en beroepsprocedures.
	26	Steenwijk-Tuk	<i>Steenwijk</i> Het cluster heet namelijk Steenwijk en bestaat uit Steenwijk, Tuk en Zuidveen.
	27	we blijven afstemmen met andere wonen-partners welke plannen zij al hebben en sluiten daar zo veel mogelijk op aan	we blijven afstemmen met andere wonen-partners <i>over</i> welke plannen zij al hebben en sluiten daar zo veel mogelijk op aan
	27		We kunnen nog niet aangeven hoe groot de impact van netcongestie zal zijn op projecten. Als gemeente kunnen we woningbouwprojecten eerder aanvragen, tot 10 jaar vooruit. Dit hebben we gedaan. Maar de netbeheerders weten nog niet hoeveel transportcapaciteit er beschikbaar zal zijn om te verdelen. Dit betekent dat er nu geen risicotoets per kern is te maken. De beschikbare transportcapaciteit verschilt per gebied en is pas dit najaar bekend.
	28	Het woonbehoefteonderzoek laat ook zien dat er vraag is naar wonen door woonwagendwoners, arbeidsmigranten en urgente aandachtsgroepen die ook een kleine woning met een lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens vragen.	Het woonbehoefteonderzoek laat ook zien dat er vraag is naar wonen door woonwagendwoners, arbeidsmigranten en urgente aandachtsgroepen die ook een <i>woonwagen</i> /kleine woning met een lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens vragen.

	30	We stelden eind 2025 onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg Steenwijkerland vast. Daarin staat onder andere wat er rond wonen en zorg moet gebeuren.	<i>Eind 2025 stelden we onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg Steenwijkerland vast. Hierin zetten we in op passende woonvormen voor verschillende doelgroepen, zodat inwoners kunnen kiezen voor een woning die aansluit bij hun levensfase en ondersteuningsbehoefte.</i> <i>Daarnaast stimuleren we doorstroming door onder andere levensloopbestendige woningen en comfortabele appartementen te realiseren. Dit helpt inwoners vooruit én zorgt voor beweging op de woningmarkt.</i> <i>De uitvoering doen we samen met onze partners: woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Door deze samenwerking kunnen we wonen, welzijn en zorg beter op elkaar afstemmen.</i> <i>Ook ontmoeten speelt een belangrijke rol. We willen buurten en woonvormen creëren waar inwoners elkaar vanzelfsprekend kunnen tegenkomen, omdat dit bijdraagt aan leefbaarheid, verbondenheid en een sterke sociale structuur.</i> <i>Zorgpartijen geven aan dat in elke kern zorg aan huis geleverd kan worden.</i>
	30	De huidige wet- en regelgeving (maart 2026) schrijft voor	De huidige wet- en regelgeving (juli 2026) schrijft voor
	31	De taakstelling voor statushouders verschilt per moment.	Zin kan hier verwijderd, staat ook op pagina 30
	32	Oekraïners hebben tot 4 maart 2027 tijdelijke bescherming en dus recht op opvang in Nederland.	Oekraïners hebben tot 4 maart 2027 tijdelijke bescherming (en dus recht op opvang in Nederland. <i>Op Europees niveau wordt nagedacht de tijdelijke bescherming met een jaar te verlengen tot maart 2028.</i>
	33	We zien graag dat ouderen vaker de stap zetten van een relatief grote naar een kleinere woning. Denk aan wonen in een hofje of op een compacte kavel.	We zien graag dat ouderen vaker de stap zetten van een relatief grote naar een kleinere woning. Denk aan wonen in een hofje, <i>wonen op een compacte kavel of appartementen ook in het hogere segment.</i>

	33		<i>Het volkshuisvestingsprogramma sluit aan bij de doelstellingen van het gemeentelijke Wmo-beleid, waarin het bevorderen van zelfredzaamheid, participatie en langer zelfstandig wonen centraal staat. De gemeente zet zich ervoor in dat inwoners, ook wanneer zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben, kunnen beschikken over een passende woning in een leefbare omgeving. Daarom houden wij bij de ontwikkeling van de woningvoorraad rekening met de behoeften van ouderen, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid en andere inwoners die ondersteuning nodig hebben. We stimuleren de realisatie van toegankelijke en levensloopbestendige woningen en woonvormen die zelfstandig wonen ondersteunen. Daarnaast zetten we in op buurten waar ontmoeting, sociale samenhang en ondersteuning dichtbij aanwezig zijn. Samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties werken we aan een goede afstemming tussen wonen, zorg en welzijn, zodat inwoners zo lang mogelijk prettig, veilig en zelfstandig kunnen wonen.</i>
	35	Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er ook vraag is naar appartementen in (middel)grote voorzieningskernen zoals Steenwijk, Oldemarkt en Vollenhove.	Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er ook vraag is naar verschillende typen van goedkope tot duurdere luxere appartementen in (middel)grote voorzieningskernen zoals Steenwijk, Oldemarkt en Vollenhove.
	38	Voordeel is dat je daarmee ook meteen de woonlasten omlaag brengt en zorgt voor een gezonder binnenklimaat.	<i>Hiermee kan je meteen de woonlasten omlaag brengen en het zorgt voor een gezonder binnenklimaat.</i>
	38	Je leest hier (<i>straks</i>) meer over in ons Warmteprogramma (2026)	Je leest hier meer over in ons Warmteprogramma (2026)
	41	We benutten regionale, provinciale en landelijke instrumenten om (sleutel)projecten uit de geactualiseerde Woondeal te versnellen.	We benutten regionale, provinciale en landelijke instrumenten om sleutelprojecten uit de geactualiseerde Woondeal <i>en andere woningbouwprojecten</i> te versnellen.
	42	We houden het reserve-Volkshuisvestingsfonds beschikbaar om sociale woningbouw te stimuleren in kernen waar weinig sociale huur is.	We houden het reserve-Volkshuisvestingsfonds beschikbaar om sociale woningbouw te stimuleren in kernen.

	42	Bij elke locatie zoeken we in het programma naar ruimte voor CPO (Collectief Particulier Opdracht geverschap) en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals ouderen, starters en woonwagenbewoners.	Bij locaties <i>onderzoeken</i> we <i>of er</i> in het programma <i>mogelijk</i> ruimte is voor CPO (Collectief Particulier Opdracht geverschap) en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals ouderen, starters en woonwagenbewoners.
	43/44		Toevoegen acties: - We onderzoeken of en zo ja hoe, we de bestaande voorraad beter kunnen benutten. - We onderzoeken op welke wijze bewoningsplicht voor een gedeelte van de woningvoorraad kan worden ingevoerd en of instrumenten doelmatig en handhaafbaar kunnen worden toegepast.
	47	Zo is voor ons duidelijk waar we mee aan de slag gaan, al vanaf vandaag!	Verwijderen. We zijn hier al mee bezig.
	51	Vrijkomende schoollocaties zien we als kansen voor woningbouw.	Vrijkomende schoollocaties zien we als <i>kans</i> voor woningbouw.
	60	In de Woonagenda 2022-2026 zijn we als gemeente nauwer gaan samenwerken met onze partners. We gaan daar in dit Volkshuisvestingsprogramma mee door.	<i>Vanuit</i> de Woonagenda 2022-2026 zijn we als gemeente nauwer gaan samenwerken met onze partners. We gaan daar <i>met</i> dit Volkshuisvestingsprogramma mee door.
	60	netbeheerder	netbeheerders

BIJLAGE: Begrippenlijst Volkshuisvestingsprogramma

Begrippenlijst:

- Aandachtsgroepen: Groepen mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. Deze groep staat minder vast en kan veranderen door de tijd. Denk bijvoorbeeld aan: arbeidsmigranten, ouderen, statushouders, studenten en woonwagenbewoners.
- Betaalbaar wonen: huisvesting met redelijke woonlasten (huur of hypotheek) die passen binnen het inkomen, zonder de financiële stabiliteit of bestaanszekerheid in gevaar te brengen. Het gaat om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (tot €1.184/maand) en betaalbare koopwoningen tot €405.000 (prijspeil 2025). Deze bedragen worden elk jaar vernieuwd (geïndexeerd). Dit gebeurt op basis van de indexering van de Rijksoverheid
- Beschermd thuis: Een thuis voor mensen van 18 jaar en ouder met een intensieve thuisbegeleidingsvraag m.b.t. psychische of psychosociale problemen.
- Beschermd wonen: Een thuis voor mensen van 18 jaar of ouder die door psychische of psychosociale problemen 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Dit is in een instelling met 24 uur toezicht.
- Corporatiedoelgroep: Mensen met een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huur (prijspeil 2025): € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens
€ 54.847 voor meerpersoonshuishoudens
- CPO CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en is een groep natuurlijke personen/particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, die in eigen beheer en met zelfgekozen partners (bijvoorbeeld architect/aannemer e.d.) zonder winstoogmerk, voor eigen rekening en risico, een woningbouwproject van minimaal 3 woningen voor zichzelf ontwikkelt en realiseert.
- Energielabel: Geeft aan hoe energiezuinig een woning of gebouw is, van A++++ (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig)
- Energieneutraal: Het energieverbruik komt op jaarbasis op nul uit De energie die de woning gebruikt, wordt zelf opgewekt met bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Harde plannen: Een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan voor woningbouw.

- Inbreiding: Het bouwen binnen bestaande bebouwing of stedelijke gebieden, vaak door herontwikkeling of verdichting van bestaande percelen.
- Klimaatadaptief bouwen: Bij het ontwerp van gebouwen wordt rekening gehouden met toekomstige klimaatveranderingen. Dit type bouwen is gericht op het verbeteren van de weerbaarheid van zowel gebouwen als gemeenschappen tegen hittestress, wateroverlast en klimaatgerelateerde uitdagingen.
- Natuurinclusief bouwen: Een aanpak waarbij er tijdens het ontwerpen en realiseren van gebouwen en de openbare ruimte eromheen, rekening wordt gehouden met de natuur en biodiversiteit. Het gaat om het maken van leef- en werkomgevingen waarin mensen én dieren het best kunnen groeien en bloeien. Met bijvoorbeeld groene daken, geveltuinen, nestkasten, heggen en wadi's wordt de gebouwde omgeving een gezonder ecosysteem en een prettiger, klimaatbestendige leef- of werkomgeving.
- Netcongestie: Dit betekent dat de beschikbare transportcapaciteit van het elektriciteitsnet op bepaalde momenten of locaties niet toereikend is om elektriciteit te leveren of terug te ontvangen.
- Kernbinding: Een voorrangsregeling waarbij inwoners die maatschappelijke of economische binding hebben met hun woonkern met voorrang kunnen worden gehuisvest. Met maatschappelijke of economische binding wordt bedoeld: iemand die werkt in het dorp, de afgelopen 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in het dorp woont of ouders/kinderen heeft die minstens 2 jaar onafgebroken in het dorp wonen.
- Spoedzoekers: Woningzoekenden die door bijzondere omstandigheden per direct op zoek zijn naar onderdak.
- Sociale huurwoning: Een woning van een verhuurder of woningcorporatie waarbij de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract niet hoger is dan de toenmalige liberalisatiegrens of middenhuurgrens. Voor 2025 is de beginhuurprijs niet hoger dan € 900,07 per maand. Per 1 januari 2025 is de aftoppingsgrens laag 682,96; de aftoppingsgrens hoog 731,9364,14 en de kwaliteitskortingsgrens 477,20
- Liberalisatiegrens: Het bedrag dat bij het ingaan van de huur de grens aangeeft tussen een sociale huurwoning en middenhuurwoning of een vrije sectorwoning.
- Middenhuurwoning: Een woning waarbij het huurcontract op of na 1 januari 2025 is ingegaan en de kale beginhuurprijs tussen de € 900,07 en € 1184,82 per maand ligt. Een woning in de middenhuur heeft 144 tot 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) die gehuurd wordt (vanaf 1 juli 1989 of later) en waarvan de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens; of een zelfstandige woning, die gehuurd wordt op of na 1 januari 2025 en de kale beginhuurprijs hoger is dan € 1184,82; de woning volgens het puntensysteem 187 of meer punten heeft.
- Overprogrammamering: Er worden meer plannen gemaakt dan dat er woningen nodig zijn. Dit om planuitval en -uitstel op te vangen.
- Prestatieafspraken: Afspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over het lokale woonbeleid en de bijdrage van corporaties aan volkshuisvestelijke doelen. Ze gaan bijvoorbeeld over de nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen.

- Uitbreiding: Het bouwen van woningen aan de rand van bijvoorbeeld een stad, dorp, kern of buurtschap.
- Urgent woningzoekenden: Groepen mensen die beschreven staan in de Wet versterking regie op volkshuisvesting. Dit zijn:
 - Mensen die mantelzorg ontvangen of verlenen
 - Mensen met een ernstige of chronische, medische reden voor het dringend nodig hebben van huisvesting.
 - Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (bijv. daklozen), uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel
 - Mensen die uitstromen na intramuraal verblijf (bijv. een Beschermd Wonen-instelling of uit de klinische geestelijke gezondheidszorg)
 - Mensen die uitstromen uit forensische zorg met verblijf
 - Mensen die uitstromen uit jeugdzorg of uit een instelling voor detentie en jeugddetentie
 - Mensen die uitstromen uit de seksbranche

Statushouders zijn geen verplichte categorie urgent woningzoekenden. Wel is in de Huisvestingswet een verplichte taakstelling benoemd voor gemeenten.
- Volkshuisvestingsprogramma: Een verplicht beleids- en uitvoeringsdocument waarin overheden vastleggen hoeveel, waar en voor welke doelgroepen woningen worden gebouwd en beheerd, met als doel de nationale woningdoelstellingen te realiseren.
- Woonbehoefte: Dit gaat over de specifieke wensen en behoeften van mensen als het gaat om hun woonsituatie.
- Woningbouwopgave: De hoeveelheid woningen die nodig is om te voldoen aan de vraag naar woningen.
- Zachte plannen: Woningbouwplannen waarover het college positief heeft besloten, waarvoor de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure al is of nog moet worden gestart.
- Nultredenwoning: Woning en voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zijn zonder traplopen te bereiken.
- Geclusterde woning: Minimaal 12 nultredenwoningen die deel uitmaken van een groep en waar een ontmoetingsruimte is op loopafstand.
- Zorggeschikte woning: Zelfstandige geclusterde woningen die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden.